باسم الشعب

محكمـة النقـض

الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية

ومواد الأحوال الشخصية وغيرها

برئاسة السيد القاضى / محمـد عيد محجوب رئيـــس محكمـة النقـض

وعضوية السـادة القضـاة / حسنى حسن عبد اللطيف ، نبيل أحمـد عثمان

عبد الرحيم الصغير زكريا ، عبد الصمد محمد سعد

عـطية محمد زايـد ، معـتز أحمد مبروك

عمرو محمد الشوربجى ، نبيل فوزى إسكندر

عمرو ماهر مأمون وإيهاب محمد طنطاوى

نواب رئيس المحكمـــة

بحضور رئيس النيابة السيد / وسيم محمود كامل.

وأمين السر السيد / إسلام محمد أحمد.

فى الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالى بمدينة القاهرة

في يوم الأربعاء ٣٠ من شعبان سنة ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٢ مارس سنة ٢٠٢٣ م.

أصدرت الحكم الآتى:

في الطعن المقيد في جدول المحكمة برقم ١٢١٢٥ لسنة ٧٩ ق " هيئة عامة ".

المرفـوع مـن

- ورثة / أحمد محمد السيد وهم: -

١- محمد أحمد محمد السيد.

٢- عمرو أحمد محمد السيد.

٣- إنجى أحمد محمد السيد.

٤- رضا أحمد محمد السيد.

المقيمون ١٠ ب شارع فهمى – قسم الوايلى – محافظة القاهرة.

ضـــد

- ورثة / فؤاد سيد سيد سالم وهم: -

١- يسرى فؤاد سيد سيد.

٢- صفوت فؤاد سيد سيد.

٣- عماد فؤاد سيد سيد.

٤- سميرة فؤاد سيد سيد.

٥- نادية فؤاد سيد سيد.

٦- أنوار فؤاد سيد سيد.

المقيمون ٢ شارع لبيب – قسم الوايلى – محافظة القاهرة.

"الوقـــائـــع"

في يوم ١٨ / ٧/ ٢٠٠٩ طُعِنَ بطريق النقض في حكم محكمة استئناف القاهرة الصادر بتاريخ ٢٦ /٥ /٢٠٠٩ في الاستئناف رقم ٤٩٢٢ لسنة ١٠ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعنون الحكم بقبول الطعن شكلاً ، وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .

وفى ٣ / ٨ / ٢٠٠٩ أعلن المطعون ضدهم بصحيفة الطعن.

وفى ١٣ /٨ /٢٠٠٩ أودع المطعون ضدهم مذكرة بدفاعهم طلبوا في ختامها رفض الطعن.

ثم أودعت النيابة العامة مذكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً وبنقض الحكم المطعون فيه .

وبجلسة ٢٠٢٢/٢/٧ عُرِض الطعن على الدائرة التي تنظر الطعن فرأت أنه جدير بالنظر فحددت لنظره جلسة للمرافعة.

وبجلسة ٢٠٢٢/٢/٢١ قررت الدائرة إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها للفصل فيه.

ثم أودعت النيابة مذكرة تكميلية عدلت فيها عن رأيها السابق وطلبت قبول الطعن شكلاً وفى الموضوع برفضه.

وبجلسة ٢٠٢٣/٣/١٥ سُمعت الدعوى أمام الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها على ما هو مبين بمحضر الجلسة، حيث صممت النيابة على ما جاء بمذكرتها والهيئة قررت إصدار الحكم بجلسة اليوم .

الهيئة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر/ إيهاب طنطاوى " نائب رئيس المحكمة "، والمرافعة وبعد المداولة:-

حيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن المطعون ضدهم أقاموا على الطاعنين الدعوى رقم ٥٧٩٢ لسنة ٢٠٠٢ محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦١/١١/١ والتسليم على سند من أنه بموجب ذلك العقد استأجر جد الطاعنين من مورث المطعون ضدهم الحانوت المبين بالصحيفة لاستخدامه فى بيع الأحذية الجلدية وبعد وفاته عام ١٩٩٥ امتد العقد إلى نجله – مورث الطاعنين – في ذات النشاط إلى أن توفى بتاريخ ٢٠٠٢/٩/٨ وأصبح وضع يد الطاعنين دون سند قانونى وامتنعوا عن تسليم العين رغم إنذارهم فأقاموا الدعوى . ندبت المحكمة خبيراً وبعد أن أودع تقريره حكمت بالطلبات بحكم استأنفه الطاعنون برقم ٤٩٢٢ لسنة ١٠ ق القاهره أحالت المحكمة الدعوى للتحقيق وبعد أن استمعت لأقوال شهود الطرفين قضت بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، عُرِض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة، فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الدائرة المدنية المختصة قررت بجلسة ٢١ /٢ /٢٠٢٣ إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيه عملاً بالفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ المعدل إذ ذهبت بعض الأحكام إلى أن لورثة المستأجر الأصلى الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ المستبدلة للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن ينقلوا إلى ورثتهم هم أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية حق الإجارة وبالشروط الواردة فيها لمرة واحدة بعد ٢٧ /٣ / ١٩٩٧ تأسيساً على أن أحكام التشريعات لا تجرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تنعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، بينما ذهبت أحكام أخرى إلى أن النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يسرى من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في ٩ /٩/ ١٩٧٧ بما مؤداه أن المشرع ارتأى سريان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ في خصوص الفقرة المشار إليها بأثر رجعى من التاريخ الأخير وأن قيد امتداد

العقد بعد وفاة المستأجر لورثته حتى الدرجة الثانية ممن يعملون في ذات نشاط مورثهم لمرة واحدة يسري من تاريخ ١٩٧٧/٩/٩ .

وإذ حددت الهيئة جلسة لنظر الطعن وأودعت النيابة مذكرة عدلت فيها عن رأيها السابق وارتأت فيها رفض الطعن.

وحيث إن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ليس إلا حلقة من حلقات التشريعات الاستثنائية الصادرة لتنظيم العلائق الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين، وقد راعى المشرع بهذا القانون المزاوجة بين حقوق مؤجري الأماكن غير السكنية ومصالح مستأجريها تحقيقاً للتوازن في العلاقة الإيجارية والمساواة بين طرفيها، فنص على امتداد عقد إيجار تلك الأماكن على زوج وأقارب المستأجر الأصلي بالشروط والقيود الواردة بالمادة الأولى من هذا القانون، تقديراً منه لحقوق ورثة المستأجر المذكور لاستمرار مورد رزقهم ومصدر عيشهم وحفاظاً على تواصل نشاط المراكز الحرفية والمهنية والصناعية والتجارية. وحرصاً من المشرع على عدم الإضرار بمؤجري هذه الأماكن، فقد قرر عدم استمرار العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة، وذلك حتى لا يتحول حق المستأجر في استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائماً حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية – إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على العين المؤجرة مستخلصاً منه فوائده دون تدخل من المؤجر. إذ لو جاز ذلك لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية، وصار مشبهاً بالحقوق العينية، ملتئماً مع ملامحها، وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها – وطوال مدتها – على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتهما، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازاً وإضراراً بحقوق مؤجرها، متدثرين في ذلك بعباءة القانون، ولأنها – فوق هذا – لا تقع على ملكية العين المؤجرة، بل تنصب على منفعة يغلها، مقصودة في ذاتها، ومعلومة من خلال تعيينها، ولمدة طابعها التأقيت مهما استطال أمدها. وقضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٠٠٢/٤/١٤ في القضية رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠ ق دستورية المنشور في الجريدة الرسمية العدد ١٧(تابع) في ٢٠٠٣/٣/٢٤ برفض دعوى عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الأولى وصدر المادة الرابعة والمادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية –فيما نصت عليه – من أثر رجعي للقانون سالف البيان وأن اللائحة التنفيذية لا تنطوي على ثمة مخالفة دستورية.

وحيث إن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتى" فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قصر وبلّغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم ". واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدّل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة". والنص فى المادة الخامسة على أن " ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ". والنص في المادة الثامنة من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه اعتبارا من ١٩٩٧/٣/٢٧، لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي . وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية . فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين، لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته. مما مفاده - وعلى ما أبانت عنه الأعمال التحضيرية للقانون - أن قيد امتداد العقد بعد وفاة المستأجر لورثته حتى الدرجة الثانية ممن يعملون في ذات نشاط مورثهم لمرة واحدة من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في ١٩٧٧/٩/٩ بما مؤداه أن المشرع حرص على قصر الاستفادة من الامتداد القانوني على جيل واحد من المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى وسريان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ في خصوص الفقرة الأولى بأثر رجعى من التاريخ الأخير ذلك أن المستفيد وإن كان في حكم المستأجر الأصلى فهذا لا يعنى أكثر من حلوله محله في كافة الحقوق التي تترتب على العلاقة الإيجارية ولا يؤدى إلى تغيير صفته من كونه مستفيداً إلى مستأجر أصلى وإلا لكان في ذلك توسعة في مفهوم النص وامتداد العقد إلى أكثر من جيل على خلاف مقصود النص وحكم المحكمة الدستورية في الدعوى ٤٤ لسنة ١٧ ق دستورية الصادر بعدم دستورية النص القديم الذى صدر القانون الجديد تصحيحاً له واعتباراً من ١٩٩٧/٣/٢٧ لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة

واحدة وليس ورثة ورثته فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أى من ورثته وينقضى العقد بوفاة مورثهم والقول بغير ذلك من شأنه امتداد عقد الإيجار لأكثر من جيل وعلى خلاف ما تنص عليه المادة الأولى من القانون والمادة الثامنة من لائحته التنفيذية .

لما كان ذلك، فقد رأت الهيئة بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية أن قيد امتداد العقد - المنصوص عليه في المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - بعد وفاة المستأجر الأصلى لورثته حتى الدرجة الثانية ممن يستعملون العين في ذات نشاط مورثهم يسري من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في ٩/٩/ ١٩٧٧ واعتباراً من ١٩٩٧/٣/٢٧ لا يستمر العقد لورثة ورثة المستأجر الأصلى والعدول عن الأحكام الأخرى ومن ثم فإن الهيئة وبعد الفصل في المسألة المعروضة عليها تُعيد الطعن إلى الدائرة التي أحالته إليها للفصل فيه على ضوء ما انتهت إليه الهيئة .

لـــذلـــك

قررت المحكمة: إعادة الطعن إلى الدائرة المحيلة للفصل فيه.

أمين السر

إسلام محمد أحمد

